

**CONVENTION de Projet Urbain Partenarial  
inscrit au sein de la zone de PUP « *Chemin des  
litanies* » à Vias**

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de  
mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

## Préambule

En application de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de Plan Local d'urbanisme, une convention de Projet Urbain Partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

En application de l'article susvisé et compte tenu des besoins en équipements publics induits par le projet, la commune de Vias a décidé de réaliser les équipements publics nécessaires et d'en faire supporter une partie du coût au pétitionnaire.

Ainsi, en application des dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R332-25-1 et R332-25-2 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La Société \_\_\_\_\_

Représentée par Madame/Monsieur \_\_\_\_\_

En qualité de pétitionnaire du permis de construire dont l'assiette foncière concerne les parcelles cadastrées \_\_\_\_\_, sises Chemin des Litanies, sur la commune de Vias.

ET

La commune de Vias

Représentée par Monsieur le Maire Jordan DARTIER.

La présente convention de Projet Urbain Partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune de Vias est rendue nécessaire par l'opération de construction dénommée \_\_\_\_\_ sise aux parcelles cadastrées \_\_\_\_\_ classées en zones UC et UDb au PLU de la commune, objet de la demande d'autorisation d'urbanisme de la société \_\_\_\_\_.

**En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :**

### Article 1 - Objet

La commune de Vias s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Liste des équipements publics (voir annexe 1)
- Coût total des équipements à réaliser et coûts complémentaires (voir annexe 1).

Les prix exprimés dans le programme des équipements publics sont réputés fermes et forfaitaires et exprimés hors taxe.

Il n'est pas prévu de révision de prix, à l'exception de subventions institutionnelles qui viendraient excéder le montant recouvré. Dans ce cas précis, la clause de revoyure est saisie systématiquement (disposée à l'article 9).

## **Article 2 – Calendrier de réalisation des équipements publics**

La Commune de Vias s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le 30/04/2034.

## **Article 3 – Modalités de calcul des participations**

La Société \_\_\_\_\_ s'engage à verser à la commune la fraction du coût des équipements publics prévus au programme des équipements publics (article 1) nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention.

Le programme des équipements publics distingue les équipements publics à l'échelle de la commune, à l'échelle du quartier (qui desservent plusieurs secteurs de projet au sein de la zone de PUP mais également les habitations et usagers existants) des équipements publics d'usage exclusif du projet signataire d'une convention de PUP.

### 1. La part imputable au titre du financement des équipements publics d'échelle du quartier (part fixe) :

La commune distingue les opérations de construction de logements et l'opération commerciale :

- Pour le pétitionnaire des logements, cette fraction représente une participation de 92.61 € hors taxe par mètre carré de Surface De Plancher (SDP)
- Pour le pétitionnaire de l'activité « commerce et activités de service ; activités des secteurs secondaires ou tertiaires », cette fraction représente une participation de 85,11 € hors taxe par mètre carré de Surface De Plancher (SDP)

Les modalités de calculs et d'obtention de ces montants de participations sont justifiées et précisées au sein des annexes n°1 et 2 de la présente convention.

Cette participation s'applique au prorata de la Surface De Plancher prévue sur l'assiette foncière de l'opération de construction.

En conséquence, le montant de la participation à la charge de la société \_\_\_\_\_ pour le financement des équipements publics d'échelle communale s'élève à :

- \_\_\_\_ m<sup>2</sup> de SDP x 92,61 € soit : \_\_\_\_\_ € HT (\_\_\_\_\_ euros) pour la construction de logements
- \_\_\_\_ m<sup>2</sup> de SDP x 85,11 € soit : \_\_\_\_\_ € HT (\_\_\_\_\_ euros) pour la construction de « commerce et activités de service ; activités des secteurs secondaires ou tertiaires »

2. La part imputable au titre du financement des équipements publics dont le besoin est exclusif du projet objet de la présente convention (part variable) :

Des équipements publics complémentaires peuvent être nécessaires, individuellement, pour chaque autorisation d'urbanisme qui s'inscrira au sein de la zone PUP, notamment concernant la voirie et les réseaux. Ainsi, une participation complémentaire, appelée part variable, pourra, le cas échéant, être exigée au moment de la signature de la convention PUP. Cette dernière sera évaluée au niveau de chaque convention.

A préciser pour la convention ci-objet :

- Création de voirie : \_\_\_\_\_
- Renforcement ou reprise du réseau d'AEP : \_\_\_\_\_
- Renforcement ou reprise du réseau d'EP : \_\_\_\_\_
- Renforcement ou reprise du réseau électrique : \_\_\_\_\_
- Autre besoin d'équipements publics : \_\_\_\_\_

Le montant global relatif aux équipements de cette nature, nécessaires à la mise en œuvre du projet, s'élève à \_\_\_\_\_ euros HT (\_\_\_\_\_ euros).

Le montant total de la participation PUP au titre de l'autorisation susvisée s'élève à un montant total de \_\_\_\_\_ euros HT (\_\_\_\_\_ euros).

#### **Article 4 – Périmètre du projet et rappel de ses caractéristiques**

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base de plan cadastral) joint en annexe 3 à la présente convention.

L'opération de construction de \_\_\_\_\_ projette la construction de \_\_\_\_\_ logements pour une Surface De Plancher de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> et des constructions à destination \_\_\_\_\_ pour une Surface De Plancher de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

## **Article 5 – Échéancier de paiement des participations**

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la société \_\_\_\_\_, s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- Le montant de la participation sera acquitté selon les modalités négociées suivantes :
  - 30% à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme purgée des délais de recours.
  - 20 % à la réception de la déclaration d'ouverture de travaux (DOT).
  - 20 % six mois suivant la réception de la DOT.
  - 30 % (le solde) à la réception de la déclaration d'achèvement des travaux (DAT).
  - Dans tous les cas, le solde sera intégralement versé, au plus tard, dans les 12 mois ouvrés suivant la déclaration d'ouverture des travaux (DOT).

## **Article 6 – Exonération de la TA**

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de la signature de la présente convention par M. le Maire.

Il n'y a pas d'exonération pour la Participation à l'Assainissement Collectif prévue par les articles L. 1331-7 et suivants du code de la santé publique.

La présente convention n'exonère pas le pétitionnaire dans le périmètre défini à l'article 4 des contributions d'urbanisme exigibles par d'autres collectivités territoriales

## **Article 7 – Mesures de publicité**

La présente convention de Projet Urbain Partenarial est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté en mairie ainsi qu'à sa transmission à la Préfecture et publication en ligne.

Accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, elle est tenue à la disposition du public en mairie, en application de l'article R. 332-25-1 du Code de l'urbanisme.

Il sera fait mention de la présente convention au registre des contributions d'urbanisme prévu à l'article L. 332-29 du Code de l'urbanisme.

### **Article 8 – Restitution de l'indu pour non réalisation du PEP**

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société \_\_\_\_\_, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 – Modification des modalités de calcul des participations**

En cas de subventions plus importantes qu'initialement anticipées, dans le cas exclusif où celles-ci viendraient excéder le financement total (100 %), la présente convention sera renégociée en conséquence, sans préjudice du calcul pour les autres équipements publics.

En cas de subvention plus faible qu'initialement anticipées, la présente convention sera renégociée en conséquence, sans préjudice du calcul pour les autres équipements publics.

### **Article 10 - Avenant**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention. Ces avenants doivent faire l'objet d'un accord des deux parties.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En 2 exemplaires originaux

Signature

Monsieur \_\_\_\_\_

Propriétaire / pétitionnaire

Jordan DARTIER,

Maire de Vias

Liste des annexes :

- Annexe n°1 : Programme des équipements publics et modalités financières
- Annexe n°2 : Clef de répartition du financement du programme des équipements publics
- Annexe n°3 : Plans exigés à l'article 4 de la présente convention (plan de délimitation du périmètre)
- Annexe n°4 : Délibération du Conseil Municipal instaurant la zone de PUP

## **Annexe 1 : Programme des équipements publics et modalités financières**

Cette annexe fixe la liste des équipements publics externes à l'opération, le coût de ces équipements, la maîtrise d'ouvrage, ainsi que les éventuelles participations à divers équipements.

### **Les équipements publics à l'échelle de la commune sont :**

- **Travaux de voirie et requalification du chemin des Litanies, des Caminières et de l'impasse du Clos du Loup en lien avec les opérations à venir sur la zone de PUP :**
  - Elargissement et sécurisation de la chaussée,
  - Création d'une voie nouvelle reliant le chemin des Litanies à l'avenue de la Mer,
  - Création d'une zone de stationnements,
  - Sécurisation des modes doux : piétons et cycles.
- **Travaux de renforcement et de maillage du réseau d'eau potable,**
- **Travaux d'évacuation des eaux usées : création d'un nouveau poste de relèvement des eaux usées,**
- **Travaux de renforcement du réseau d'évacuation des eaux pluviales sur les tronçons concernés,**
- **Aménagement d'un carrefour sécurisé à la croisée de l'avenue de la Mer et du chemin Litanies,**
- **Travaux d'extension de réseau d'éclairage public,**
- **Dévoisement des réseaux électrique et télécom,**
- **Enfouissement des réseaux aériens,**
- **Projet d'aménagement de la nouvelle crèche communale.**

**Les montants relatifs à ces équipements publics :**

<b>RECAPITULATIF TRAVAUX VOIRIE ET RESEAUX - PUP LITANIES</b>				
		EUROS - HT	T.V.A. 20%	EUROS - T.T.C.
Tronçon 1 - Chemin des Litaxies Nord	50 ml	100 000,00 €	20 000,00 €	120 000,00 €
		EUROS - HT	T.V.A. 20%	EUROS - T.T.C.
Tronçon 2 - Chemin des Litaxies Sud	185ml	415 000,00 €	83 000,00 €	498 000,00 €
		EUROS - HT	T.V.A. 20%	EUROS - T.T.C.
Tronçon 3 - Dévoisement Chemin des Litaxies	50ml	515 000,00 €	103 000,00 €	618 000,00 €
		EUROS - HT	T.V.A. 20%	EUROS - T.T.C.
Tronçon 4 - Prolongement du Chemin des Litaxies	150ml	335 000,00 €	67 000,00 €	402 000,00 €
		EUROS - HT	T.V.A. 20%	EUROS - T.T.C.
Tronçon 4 - Prolongement du Chemin des Litaxies		40 000,00 €	8 000,00 €	48 000,00 €
		EUROS - HT	T.V.A. 20%	EUROS - T.T.C.
Tronçon 5 - Chemin des Caminieres et Impasse du Claux du Loup	290ml	540 000,00 €	108 000,00 €	648 000,00 €
Maitrise d'œuvre conception voirie, Etudes préalables (géomètre, géodétection, diag pluvial et eaux usées), Etudes PUP, ingénierie projet interne à la collectivité (travail des agents)		100 000,00 €	20 000,00 €	120 000,00 €
<b>MONTANT TOTAL DES COUTS LIES AUX TRAVAUX</b>		<b>2 045 000,00 €</b>	<b>409 000,00 €</b>	<b>2 454 000,00 €</b>

Projet d'aménagement de la nouvelle crèche municipale : montant de 1 000 000 euros HT.

**Soit un montant global de travaux estimé à 2 045 000 euros HT (subventions déduites).** Ces coûts comprennent le coût des travaux et des frais liés à la réalisation des équipements publics (frais de maîtrise d'œuvre et divers BET inclus), relatif aux parts fixes et variables de la présente zone de PUP. A cela s'ajoute le coût du projet d'aménagement de la nouvelle crèche municipale d'un montant de 1 million d'euros de travaux.

**Les équipements publics nécessaires directement à la mise en œuvre du projet (part variable) sont :**

- Création de voirie :
- Renforcement du réseau d'adduction d'eau potable : \_\_\_\_\_
- Participation pour l'ouvrage de stockage de l'eau potable : \_\_\_\_\_
- Reprise ou renforcement du réseau d'eau pluvial : \_\_\_\_\_
- Autre : \_\_\_\_\_

## **Annexe 2 : Clef de répartition du financement du programme des équipements publics à l'échelle du quartier et de la commune (part fixe de la participation au titre de la zone de PUP)**

Les équipements publics du programme des travaux initial (part fixe) excèdent les besoins des futurs résidents et usagers du périmètre de la zone de PUP. Seule une fraction du montant total des équipements publics peut donc être mise à la charge des futurs opérateurs économiques.

La répartition du montant des travaux mis à la charge des futures opérations s'appuie sur le raisonnement suivant :

- Nous considérons qu'à terme, le quartier représentera un volume de constructions équivalent à environ 11 781 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher : 5 985m<sup>2</sup> pour les logements d'ores et déjà existants (57 logements), 4 400m<sup>2</sup> de SDP pour les logements à venir et 1 396 m<sup>2</sup> de SDP pour la moyenne surface commerciale.

Sur cette base :

- La Surface De Plancher potentielle future de 4 400 m<sup>2</sup> pour le programme de logements, représentera à terme **37,35 % de la Surface De Plancher du quartier** (4 400\*100/11 781).
- De la même manière, sur la base de la Surface De Plancher potentielle future de 1 396 m<sup>2</sup>, il peut être considéré que **l'apport de la nouvelle opération commerciale à l'échelle du quartier représentera à terme 11,85 % de la SDP totale du quartier.**

Ainsi, les ratios de 37,35 % et 11,85 % sont retenus pour estimer le coût du programme des travaux de la part fixe et mis à la charge des opérateurs (respectivement à l'opération de logements et à l'opération commerciale).

Rappelons que le montant global du programme des travaux relatifs à la part fixe du PUP s'élève à 955 000 euros auxquels s'ajoutent les 5% de frais d'ingénierie et honoraires d'études, soit 1 002 750 euros.

Sur la base de ce montant, les participations attendues sont estimées de la façon suivante :

- 374 527 euros la participation au titre de l'opération de logements ( $1\,002\,750 * 37,35\%$ ) – **soit un montant estimatif de la participation ramené au m<sup>2</sup> de SDP qui s'élève à : 85,11 euros**
- 118 825,88 euros la participation au titre de l'opération commerciale ( $1\,002\,750 * 11,85\%$ ) – **soit un montant estimatif de la participation ramené au m<sup>2</sup> de SDP qui s'élève à : 85,11 euros**

Les parties de la « part fixe » non financées par le PUP restent à la charge de la collectivité et des concessionnaires, à savoir :

- 80 000 euros par le SBL
- 430 000 euros par la commune

Pour la participation des autorisations d'urbanisme relatives au logement, il faut ajouter au titre de la part fixe, un montant de participation relatif au projet de crèche. L'apport de logements futurs représentant environ 3% des résidences principales connues sur la commune (80 logements pour 2 600 résidences principales connues sur Vias d'après l'INSEE). Il est ainsi mis à la charge du futur pétitionnaire le montant de 33 000 euros. Cela induit un montant de participation supplémentaire ramené au m<sup>2</sup> de SDP égal à 7,50 euros ( $33\,000 / 4\,400$ ).

Ainsi le montant de la participation au titre des opérations de logements, pour la part fixe du PUP, s'élève à 92,61 euros du m<sup>2</sup>.

Ainsi, la convention signée entre la commune et le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme fixera précisément le montant des participations nécessaires au financement des équipements publics (en fonction des Surfaces De Plancher prévues par l'opération pressentie (au titre de la part fixe) et des besoins de travaux générés directement par l'opération (au titre de la part variable).

## **Annexe 3 : Plans exigés à l'article 4 de la présente convention (plan de délimitation du périmètre)**

## **Annexe 4 : Délibération du conseil municipal qui instaure la zone de PUP**